

**ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN NGAWI  
DENGAN APLIKASI PENGINDERAAN JAUH  
DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS**

**NASKAH PUBLIKASI**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-1**



Disusun Oleh :  
Renny Dwi Indrianingrum  
NIRM : E100140114

**FAKULTAS GEOGRAFI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2015**

**HALAMAN PENGESAHAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

**ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN NGAWI  
DENGAN APLIKASI PENGINDERAAN JAUH  
DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS**

RENNY DWI INDRIANINGRUM  
NIM : E100140114

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada :

Hari, tanggal : Kamis, 15 Oktober 2015

Dan telah dinyatakan memenuhi syarat

Tim Pembimbing

Tanda Tangan

Pembimbing I : Drs.Suharjo, M.S

(.....)

Pembimbing II : Agus Anggoro Sigit, S.Si, M.Sc

(.....)

Surakarta, 26 Oktober 2015

Dekan

(.....)

Drs. Priyono, M.Si )



## **PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya

Nama : Renny Dwi Indrianingrum

NIM : E 100140114

Fakultas : Geografi

Jenis : Skripsi

Judul : Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi  
Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis

Dengan ini saya menyatakan bahwa saya menyetujui untuk :

1. Memberikan hak bebas royalti kepada Perpustakaan UMS atau penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak penyimpanan, mengalih mediakan/mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, serta menampilkannya dalam bentuk softcopy untuk kepentingan akademis kepada Perpustakaan UMS, tanpa perlu ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk secara pribadi tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UMS, dari semua tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguhnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 26 Oktober 2015

Yang Menyatakan



Renny Dwi Indrianingrum

# ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN NGAWI DENGAN APLIKASI PENGINDERAAN JAUH DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS

Renny Dwi Indrianingrum<sup>1</sup>, Suharjo<sup>2</sup>, Agus Anggoro Sigit<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta

<sup>2,3</sup>Dosen Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta

E100140114

## ABSTRAK

Nilai lahan merupakan nilai dari kemampuan lahan yang ditinjau dari segi potensi ekonomi. Tinggi rendahnya nilai suatu lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya yaitu penggunaan lahan, jarak terhadap aksesibilitas positif, tingkat kelengkapan utilitas di suatu wilayah serta jarak terhadap aksesibilitas negatif. Ekstraksi data untuk faktor nilai lahan salah satunya dapat dilakukan dengan memanfaatkan teknologi penginderaan jauh dan sistem informasi geografi. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengestimasi agihan nilai lahan di daerah penelitian, dan (2) menganalisis faktor dominan yang menyebabkan variasi nilai lahan di daerah penelitian. Metode yang digunakan yaitu ekstraksi data penginderaan jauh yang dianalisis *overlay* dengan pendekatan kuantitatif berjenjang, kemudian dilakukan survey lapangan untuk mengetahui estimasi harga lahan hasil klasifikasi nilai lahan yang ada di Kecamatan Ngawi. Hasil penelitian menunjukkan sebagian besar nilai lahan di Kecamatan Ngawi didominasi oleh kelas IV yaitu kelas nilai lahan rendah dengan persentase 65,14%. Kelas I dengan nilai lahan sangat tinggi memiliki luasan terkecil yaitu 0,09 %, sedangkan kelas II dengan nilai lahan tinggi memiliki persentase 4,50 % dan kelas III dengan nilai lahan sedang memiliki persentase 30,27%. Faktor dominan yang berpengaruh pada tingginya nilai lahan di Kecamatan Ngawi yaitu faktor penggunaan lahan yang sering muncul dengan nilai harkat tinggi dibanding faktor yang lain.

Kata kunci : Nilai lahan, faktor dominan pada nilai lahan

**ANALYSIS OF LAND VALUE IN NGAWI DISTRICT  
WITH APPLICATIONS OF REMOTE SENSING  
AND GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEM**

*Renny Dwi Indrianingrum<sup>1</sup>, Suharjo<sup>2</sup>, Agus Anggoro Sigit<sup>3</sup>*

*<sup>1</sup>Student Faculty of Geography Muhammadiyah Surakarta University*

*<sup>2, 3</sup>Lecturer Faculty of Geography Muhammadiyah Surakarta University*

*E100140114*

**ABSTRACT**

*Land value was the value of the land capability in terms of economic potential. High or low value of land have been affected by several factors among which land use, distance to positive accessibility, the level of completeness of utilities in the region as well as the distance to negative accessibility. Extraction for get the data to land value factor one of which can be using by technology of remote sensing and geographic information systems. This research aims to: (1) estimate spread of land value in the research area. (2) analyzing the dominant factors that cause land value variations in the research area. The method used is extraction of remote sensing data were overlay analyzed of all parameters land values with tiered quantitative approach, then conducted a field survey to determine land price estimate of land value classification results in the Ngawi District. The results showed majority of the land value in Ngawi District is dominated by the class IV, class of land values were the percentage of 65.14%. Class I with very high land values has the smallest area is 0.09% while the class II with high land values have a percentage of 4.50% and class III with average land values have a percentage of 30.27%. The dominant factors that affect the increasing of land value is land use factor that often show the high value of dignity than other factor in land value.*

*Keywords : Land value, The dominant factor of land value*



## **1. Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang**

Nilai lahan merupakan representasi dari ukuran kemampuan lahan dalam memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan. Kajian perubahan nilai lahan dapat dilakukan dengan menganalisis perubahan penggunaan lahan yang ada di suatu wilayah.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan kajian perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah dapat dilakukan dengan memanfaatkan data citra penginderaan jauh resolusi tinggi. Citra resolusi tinggi merupakan data spasial yang bermanfaat untuk deteksi objek yang terekam di permukaan bumi yaitu, objek penggunaan lahan, jalan, sungai, dan fasilitas umum. Citra penginderaan jauh memiliki kelebihan dalam hal penyediaan data secara temporal, sehingga senantiasa terbaharui sesuai kondisi saat ini. Data ini dapat diolah menggunakan aplikasi sistem informasi geografis, sehingga memberikan informasi perubahan penggunaan lahan secara spasial dan mudah untuk

dilakukan analisis dalam kaitannya perubahan nilai lahan.

Kecamatan Ngawi sebagai pusat pemerintahan di Kabupaten Ngawi mempunyai kebutuhan akan lahan terbangun yang senantiasa berkembang dibanding kecamatan lain yang ada di Kabupaten Ngawi.

Perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Ngawi dan kondisi lokasi yang strategis akan mempengaruhi distribusi nilai lahan yang ada di Kecamatan Ngawi. Kondisi lahan yang bersifat menguntungkan akan memiliki nilai lahan tinggi, sedangkan nilai lahan yang kurang berpotensi akan memiliki nilai lahan yang rendah. Penilaian lahan secara spasial dalam hal ini mempermudah dalam analisis agihan estimasi harga lahan yang ada di Kecamatan Ngawi.

### **1.2 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk : 1) mengestimasi agihan nilai lahan di daerah penelitian. 2) menganalisis faktor dominan yang menyebabkan variasi nilai lahan di daerah penelitian.

## **2. Dasar Teori**

### **2.1 Nilai Lahan**

Yunus (2000 dalam Karina Mayasari, Surjono dan Septiana Hariyani, 2009) memberi artian tentang nilai lahan atau *land value*, ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan yang berhubungan dengan pemanfaatan penggunaan lahan.

### **2.2 Faktor-faktor yang**

#### **Mempengaruhi Nilai Lahan**

##### **A. Penggunaan Lahan**

Penggunaan lahan oleh Sandy (1995 dalam Bambang, 2012) dimaknai sebagai dampak dari segala kegiatan manusia diatas muka bumi yang dipengaruhi oleh keadaan alam (fisik lingkungan) serta kegiatan sosial-ekonomi dan budaya masyarakat suatu wilayah. Perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah merupakan pencerminan upaya (tindakan) dari interaksi manusia dalam memanfaatkan dan mengelola sumberdaya alam beserta kondisi lingkungan yang menyertainya.

Penggunaan lahan berfungsi sebagai media berlangsungnya aktivitas

manusia, sehingga akan mempengaruhi nilai lahan yaitu semakin berpotensi secara ekonomi nilai lahan tersebut maka nilai lahannya akan semakin tinggi.

##### **B. Aksesibilitas Positif**

Departemen Pekerjaan Umum (1997), mendefinisikan aksesibilitas lahan yaitu sebagai keadaan atau ketersediaan hubungan dari suatu tempat ke tempat lainnya, sehingga memberikan kemudahan seseorang atau keadaan untuk bergerak dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang wajar.

Aksesibilitas positif merupakan aspek yang dianggap menguntungkan bagi masyarakat atau obyek-obyek yang dianggap berpengaruh secara positif, yaitu jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan pusat pemerintahan.

##### **C. Aksesibilitas Negatif**

Aksesibilitas negatif dinilai berpengaruh secara negatif atau bersifat merugikan bagi masyarakat. Objek yang dianggap berpengaruh secara negatif yaitu sungai, sumber polusi (pabrik), dan makam. Semakin dekat jarak suatu area dengan faktor aksesibilitas negatif tersebut, maka nilai lahan akan semakin

rendah. Hal ini dipengaruhi oleh berkurangnya potensi lahan jika ditinjau dari segi ekonomi dan tingkat kenyamanan masyarakat sekitar.

#### **D. Kelengkapan Utilitas**

Utilitas umum merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang dibutuhkan oleh masyarakat dan akan mempengaruhi perkembangan wilayah sekitarnya atau disebut dengan fasilitas umum (Departemen Pekerjaan Umum, 1997).

Semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat, maka secara tidak langsung akan menjadikan nilai lahan dari wilayah tersebut makin tinggi. Kelengkapan utilitas dalam hal ini berupa pusat perbelanjaan (pasar atau swalayan), tempat ibadah, pelayanan kesehatan (rumah sakit dan puskesmas), dan pelayanan keuangan (bank).

### **2.3 Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis**

Lillesand dan Kiefer (1979 dalam Sutanto, 1992) mengartikan penginderaan jauh adalah seni dan ilmu untuk mendapatkan informasi tentang obyek, area atau fenomena melalui analisa terhadap data yang diperoleh dengan

menggunakan alat tanpa kontak langsung dengan obyek, daerah ataupun fenomena yang dikaji. Identifikasi objek dapat dilakukan dengan interpretasi atau penafsiran citra agar dapat menilai arti pentingnya objek tersebut.

Jacob (1994 dalam Chaizi, 1995) Sistem Informasi Geografis atau lebih dikenal dengan SIG yaitu suatu sistem dari perangkat keras dan lunak serta prosedur yang didesain untuk mendukung perolehan data, manajemen, manipulasi, analisis, pemodelan, dan penampilan data yang berunjuk pada spasial untuk memecahkan problem perencanaan dan pengolahan yang kompleks.

### **3. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode ekstraksi data penginderaan jauh untuk mendapatkan data digital parameter nilai lahan, seperti penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif dan fasilitas umum yang kemudian dianalisis tumpang susun atau *overlay* seluruh parameter nilai lahan dengan pendekatan kuantitatif berjenjang yaitu dengan menjumlahkan faktor penggunaan lahan, aksesibilitas positif, dan kelengkapan utilitas umum



serta dikurangi faktor aksesibilitas negatif. Hasil analisis *overlay* tersebut menghasilkan peta agihan estimasi nilai lahan. Faktor dominan yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai lahan dapat diketahui melalui analisis probabilitas yang disajikan dalam bentuk grafik dengan memperhatikan faktor yang memiliki nilai harkat tertinggi dan sering muncul pada setiap kelas nilai lahan.

### Penggunaan Lahan

Parameter penggunaan lahan diperoleh dari hasil digitasi citra resolusi tinggi Ikonos perekaman tahun 2012 cakupan wilayah Kecamatan Ngawi. Sistem klasifikasi yang digunakan beracuan pada Meyliana (1996) yang disesuaikan dengan nilai harkat sebagai parameter penentu nilai lahan. Tabel klasifikasi penggunaan lahan tersebut tercantum pada tabel 1.

Tabel 1  
Klasifikasi harkat dan kelas  
penggunaan lahan

Penggunaan Lahan	Harkat	Kelas
Perdagangan dan Jasa	4	I
Permukiman dan Industri	3	II
Lahan Kosong	2	III
Sawah dan Tegalan	1	IV

Sumber : Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

### Aksesibilitas Positif

Parameter aksesibilitas positif untuk nilai lahan diperoleh dari hasil

analisis *overlay buffer* jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan pusat pemerintahan seperti kantor bupati, kantor kecamatan dan kantor desa atau kelurahan. Hasil *overlay* tersebut dilakukan perhitungan harkat yang kemudian diklasifikasikan menjadi empat kelas yaitu kelas rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi.

Tabel 2 menunjukkan nilai harkat dan kelas yang menggambarkan jarak terhadap jalan arteri, kolektor, lokal, lembaga pendidikan dan jarak terhadap pusat pemerintahan sebagai penentu parameter aksesibilitas positif.

Tabel 2  
Kelas dan Harkat Parameter Penentu  
Aksesibilitas Lahan Positif

Parameter Aksesibilitas Lahan positif	Kriteria Jarak (m)	Harkat	Kelas
Jarak terhadap jalan arteri	<50	4	I
	50-150	3	II
	150-500	2	III
	>500	1	IV
Jarak terhadap jalan kolektor	<50	4	I
	50-150	3	II
	150-500	2	III
	>500	1	IV
Jarak terhadap jalan local	<50	4	I
	50-150	3	II
	150-500	2	III
	>500	1	IV
Jarak terhadap lembaga pendidikan	<200	3	I
	200-500	2	II
	>500	1	III
Jarak terhadap pusat pemerintahan	<200	3	I
	200-500	2	II
	>500	1	III

Sumber : Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

Tabel 3 menunjukkan nilai harkat total parameter aksesibilitas positif dan tingkat klasifikasi aksesibilitas positif sebagai parameter penentu nilai lahan. Hasil dari penjumlahan total harkat parameter aksesibilitas positif yaitu berdasarkan jarak dari jalan arteri, kolektor, lokal dan jarak terhadap pusat pemerintahan.

Tabel 3  
Klasifikasi Parameter Aksesibilitas  
Lahan Positif

Aksesibilitas Lahan Positif	Keterangan	Harkat	Kelas
16-18	Sangat Tinggi	4	I
12-15	Tinggi	3	II
8-11	Sedang	2	III
5-7	Rendah	1	IV

Sumber: Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

### Aksesibilitas Lahan Negatif

Parameter aksesibilitas negatif diperoleh dari hasil analisis *overlay buffer* terhadap obyek sungai, makam, dan sumber polusi berupa industri. Hasil analisis tersebut menghasilkan tiga kelas klasifikasi yaitu rendah, sedang, dan tinggi.

Tabel 14 menunjukkan kelas dan nilai harkat yang menunjukkan jarak terhadap sungai, sumber polusi dan makam sebagai parameter penentu

aksesibilitas negatif pada indikator penentu nilai lahan.

Tabel 4  
Kelas dan Harkat Parameter Penentu  
Aksesibilitas Lahan Negatif

Parameter aksesibilitas lahan negatif	Kriteria (m)	Harkat	Kelas
Jarak terhadap sungai	<200	2	I
	>200	1	II
Jarak terhadap makam	<200	2	I
	>200	1	II
Jarak terhadap sumber polusi	<200	2	I
	>200	1	II

Sumber : Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

Tabel 5 menunjukkan nilai harkat total parameter aksesibilitas lahan negatif dan tingkat klasifikasi aksesibilitas negatif. Hasil dari penjumlahan total harkat parameter aksesibilitas negatif sungai, sumber polusi dan makam.

Tabel 5  
Klasifikasi Parameter Aksesibilitas  
Lahan Negatif

Aksesibilitas Lahan Negatif	Keterangan	Harkat	Kelas
5-6	Tinggi	2	I
3-4	Rendah	1	II

Sumber: Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

### Kelengkapan Utilitas Umum

Kelengkapan utilitas umum berpengaruh terhadap nilai lahan yaitu sebagai sarana penunjang untuk

pelayanan masyarakat. Semakin lengkap utilitas umum di suatu wilayah maka nilai lahannya pun semakin tinggi dan sebaliknya apabila utilitas umum di suatu wilayah tergolong tidak lengkap maka nilai lahannya semakin rendah.

Perhitungan untuk intensitas tingkat kelengkapan utilitas tiap desa yaitu menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Intensitas} = \frac{\text{Jumlah Utilitas Umum}}{\text{Luas Desa (Km}^2\text{)}}$$

### Klasifikasi Nilai Lahan

Menentukan klasifikasi nilai lahan dengan cara menjumlahkan harkat setiap parameter penentu nilai lahan atau dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Nilai Lahan} = \text{PL} + \text{ALP} + \text{KU} - \text{ALN}$$

Keterangan :

PL : Penggunaan Lahan  
ALP : Aksesibilitas Lahan Positif  
KU : Kelengkapan Utilitas  
ALN : Aksesibilitas Lahan Negatif

Setelah melalui tahapan pengharkatan, sehingga diperoleh jumlah harkat total dari beberapa parameter. Jumlah total pengharkatan ini sebagai

acuan dalam menentukan estimasi nilai lahan.

Berdasarkan hasil klasifikasi tersebut dapat dianalisis agihan nilai lahan dengan membuat peta agihan nilai lahan di Kecamatan Ngawi, kemudian dilakukan survey lapangan untuk mengetahui estimasi harga lahan yang mewakili tiap kelas klasifikasi nilai lahan.

### Faktor Dominan yang Mempengaruhi Nilai Lahan

Faktor dominan dapat diketahui melalui tabel atribut hasil analisis *overlay* parameter penentu nilai lahan yang tercatat di tabel atribut. Atribut dari nilai lahan tersebut kemudian disajikan dalam bentuk grafik nilai lahan yaitu hubungan antara nilai harkat setiap parameter penentu nilai lahan terhadap harkat total nilai lahan yang kemudian dianalisis dengan metode probabilitas atau dianalisis faktor harkat parameter yang sering muncul dan berpengaruh terhadap nilai lahan.

## 4. Hasil dan Pembahasan

### 4.1 Agihan Nilai Lahan

Nilai lahan dapat diartikan sebagai nilai dari kemampuan lahan

yang ditinjau dari segi potensi ekonomi. Tinggi rendahnya nilai suatu lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang diantaranya yaitu penggunaan lahan, jarak terhadap aksesibilitas positif, tingkat kelengkapan utilitas di suatu wilayah serta adanya faktor negatif atau jarak terhadap aksesibilitas negatif.

Mayoritas desa di Kecamatan Ngawi memiliki penggunaan lahan berupa sawah, kecuali untuk Desa Karangtengah dan Ketanggi yang berlokasi di pusat kota Kecamatan Ngawi tidak memiliki penggunaan lahan sawah. Lahan terbangun berupa permukiman, perdagangan dan jasa merupakan penggunaan lahan yang mendominasi wilayah dekat pusat kota Kecamatan Ngawi yaitu Desa Beran, Margomulyo, Karangtengah, Ketanggi, Karangasri dan Desa Pelem. Penggunaan lahan berupa sawah, tegal dan hutan merupakan penggunaan lahan yang mendominasi pinggiran kota Kecamatan Ngawi yaitu Desa watualang, Grudo, Jururejo, Mangunharjo, Kandangan, Kartoharjo, Karangtengah Prandon, Ngawi Purba, Kerek, dan Banyuurip.

Tabel 6 menyajikan luas aksesibilitas positif masing-masing desa yang ada di Kecamatan Ngawi dan

persentase tingkat aksesibilitas positif. Desa dengan aksesibilitas positif tertinggi yaitu Desa Margomulyo dengan 16,36%. Desa yang memiliki aksesibilitas positif tinggi yaitu Desa Karangasri, dan desa dengan tingkat aksesibilitas sedang yaitu Desa Grudo, Beran, Ketanggi, dan Desa Ngawi Purba, sedangkan sepuluh desa lainnya memiliki aksesibilitas positif rendah.

Tabel 6  
Luas dan Persentase Aksesibilitas Positif  
Kecamatan Ngawi

Desa	Persentase Tingkat Aksesibilitas Positif (%)
Banyuurip	0,48
Beran	4,17
Grudo	5,01
Jururejo	1,81
Kandangan	2,4
Karangasri	12,19
Karangtengah	1,88
Karangtengah Prandon	0,79
Kartoharjo	0,28
Kerek	0
Ketanggi	6,1
Mangunharjo	0,56
Margomulyo	16,36
Ngawi Purba	5,43
Pelem	3,85
Waturalang	2,24

Tabel 7 menyajikan data hasil perhitungan intensitas kelengkapan utilitas umum masing-masing desa yang ada di Kecamatan Ngawi. Desa dengan utilitas umum terlengkap yaitu Desa Ketanggi dengan intensitas 19.

Tabel 7

## Intensitas Kelengkapan Utilitas Umum

Desa	Luas (km <sup>2</sup> )	Jumlah Fasilitas Umum	Intensitas Kelengkapan Utilitas Umum
Banyuurip	6,69	2	0,29
Beran	3,62	24	6,62
Grudo	1,89	11	5,82
Jururejo	3,46	11	3,17
Kandangan	5,12	13	2,53
Karangasri	2,38	16	6,72
Karangtengah	1,06	16	15,09
Karangtengah Prandon	6,44	11	1,70
Kartoharjo	4,19	7	1,67
Kerek	3,82	3	0,78
Ketanggi	1	19	19
Mangunharjo	8,46	11	1,30
Margomulyo	1,66	24	14,45
Ngawi Purba	1,59	11	6,91
Pelem	0,81	6	7,40
Watualang	11,08	10	0,90

Tabel 8 menyajikan hasil perhitungan luas aksesibilitas negatif masing-masing desa yang ada di Kecamatan Ngawi dan persentase aksesibilitas negatif. Desa dengan aksesibilitas negatif tinggi yaitu Desa Ketanggi, Karangtengah dan Desa Pelem yaitu desa yang berada di muara dua sungai besar yakni Sungai Bengawan Solo dan Sungai Madiun, sedangkan tiga belas desa lainnya memiliki tingkat aksesibilitas negatif rendah.

Tabel 8

## Luas dan Persentase Aksesibilitas Negatif

Desa	Persentase Aksesibilitas Negatif Tinggi (%)
Banyuurip	2,57
Beran	2,30
Grudo	2,65
Jururejo	3,68
Kandangan	0,96
Karangasri	1,43
Karangtengah	7,26
Karangtengah Prandon	0,28
Kartoharjo	0,07%
Kerek	3,22
Ketanggi	14,25
Mangunharjo	0,23
Margomulyo	3,8
Ngawi Purba	2,49
Pelem	7,14
Watualang	2,16

Tabel 9 menyajikan luas dan persentase nilai lahan serta perkiraan harga lahan yang ada di Kecamatan Ngawi. Hasil perhitungan luas area nilai lahan, yaitu mayoritas di Kecamatan Ngawi memiliki nilai lahan rendah dengan persentase 64,55%.

Kelas Nilai Lahan	Luas (km <sup>2</sup> )	Persentase (%)	Harga Lahan
Sangat Tinggi	0,05	0,09	Rp 1.618.000 – Rp 3.773.000
Tinggi	3,07	4,50	Rp 642.000 – Rp 1.464.000
Sedang	20,64	30,27	Rp 318.000 - Rp 586.000
Rendah	44,41	65,14	Rp 99.000 – Rp 250.000

## **4.2 Faktor Dominan yang Mempengaruhi Nilai**

### **Lahan**

Kelas rendah merupakan kelas yang memiliki total harkat nilai lahan 1 hingga 2. Harkat untuk seluruh parameter nilai lahan memiliki nilai 1, yaitu parameter penggunaan lahan, aksesibilitas positif, tingkat kelengkapan utilitas umum dan aksesibilitas negatif. Hal ini tercermin pada grafik yang memiliki harkat total nilai lahan 2 yang terlihat hampir pada seluruh desa yang ada di Kecamatan Ngawi, kecuali untuk Desa Ketanggi, Margomulyo dan Desa Karangtengah yang tidak memiliki nilai harkat rendah. Kelas nilai lahan rendah tidak memiliki faktor yang mendominasi karena seluruh parameter memiliki nilai yang sama yaitu nilai harkat 1.

Kelas nilai lahan sedang yaitu kelas yang memiliki nilai harkat 3 hingga 5. Kelas nilai lahan sedang merupakan kelas yang dimiliki oleh seluruh desa yang ada di Kecamatan Ngawi

yang didominasi oleh harkat 3 pada parameter penggunaan lahan, yaitu penggunaan lahan berupa permukiman. Nilai harkat untuk utilitas umum dan aksesibilitas positif cenderung memiliki nilai harkat 1 hingga 2 yang dapat diketahui pada grafik sebagian besar desa dengan nilai lahan sedang, sehingga dapat diketahui faktor dominan yang mempengaruhi tingginya nilai harkat pada nilai lahan sedang yaitu parameter penggunaan lahan.

Kelas tinggi merupakan kelas yang memiliki total harkat nilai lahan 6 hingga 8. Parameter penggunaan lahan memiliki nilai harkat 3 hingga 4 untuk seluruh desa yang memiliki nilai lahan tinggi yaitu nilai untuk jenis penggunaan lahan berupa permukiman, perdagangan dan jasa. Parameter utilitas umum memiliki nilai harkat 1 untuk Desa Grudo dan Desa Karangasri, nilai harkat 2 untuk Desa Beran serta nilai harkat 4 untuk Desa Ketanggi, Karangtengah dan Desa



Margomulyo. Parameter aksesibilitas positif memiliki nilai harkat 2 hingga 3 untuk seluruh desa yang memiliki nilai lahan tinggi, yaitu aksesibilitas sedang hingga tinggi. Parameter aksesibilitas negatif cenderung memiliki nilai harkat 1 untuk desa dengan nilai lahan tinggi, kecuali untuk Desa Karangtengah dan Desa Ketanggi yang memiliki nilai harkat aksesibilitas negatif 2 atau nilai aksesibilitas negatif tinggi dikarenakan dekat dengan muara dua sungai besar.

Kelas nilai lahan sangat tinggi yaitu kelas dengan nilai harkat total 9 hingga 11, namun hasil penelitian untuk Kecamatan Ngawi kelas nilai lahan sangat tinggi memiliki nilai harkat total 9 dan hanya sebagian kecil wilayah dengan nilai lahan sangat tinggi. Parameter penggunaan lahan untuk seluruh desa dengan nilai lahan sangat tinggi yaitu memiliki nilai harkat 4. Parameter aksesibilitas positif memiliki nilai harkat 4 untuk Desa Grudo dan Karangasri, sedangkan Desa Margomulyo

dan Ketanggi memiliki harkat 3 untuk aksesibilitas positif. Parameter utilitas umum memiliki nilai harkat 4 untuk Desa Margomulyo dan Ketanggi dengan nilai lahan sangat tinggi, sedangkan Desa Karangasri dan Grudo memiliki nilai harkat 1. Parameter aksesibilitas negatif untuk desa dengan nilai lahan sangat tinggi didominasi oleh nilai harkat 1, kecuali untuk Desa Ketanggi yang memiliki nilai harkat 2 pada parameter aksesibilitas negatif. Ditinjau dari nilai harkat beberapa parameter nilai lahan, maka dapat disimpulkan bahwa faktor dominan untuk nilai lahan tinggi hingga sangat tinggi yaitu parameter penggunaan lahan yang sering muncul dengan nilai harkat tinggi dibanding parameter yang lain.

## **5. Kesimpulan dan Saran**

### **5.1 Kesimpulan**

1. Agihan nilai lahan yang ada di Kecamatan Ngawi terdiri dari empat kelas nilai lahan yaitu kelas I dengan nilai lahan

sangat tinggi yang terletak di sebagian kecil Desa Margomulyo, Desa Ketanggi, Desa Karangtengah, Desa Grudo dan Desa Karangasri, kelas II terletak di Desa Margomulyo, Karang Tengah, Ketanggi, dan sebagian kecil Desa Grudo, Karangasri serta Desa Beran, kelas III dengan nilai lahan sedang yakni terletak di Desa Grudo, Jururejo, Beran, Karangasri, Ngawi Purba, dan Desa Pelem, sedangkan kelas IV dengan nilai lahan rendah memiliki persentase tertinggi yaitu 65,14% terletak di Desa Watualang, Kerek, Banyuurip, Kandangan, Mangunharjo dan sebagian Desa Karangtengah Prandon dan Desa Kartoharjo.

2. Faktor dominan yang berpengaruh pada tingginya nilai lahan di seluruh desa Kecamatan Ngawi yaitu faktor penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa serta permukiman yang sering muncul dengan nilai harkat

tinggi dibanding faktor yang lain.

## 5.2 Saran

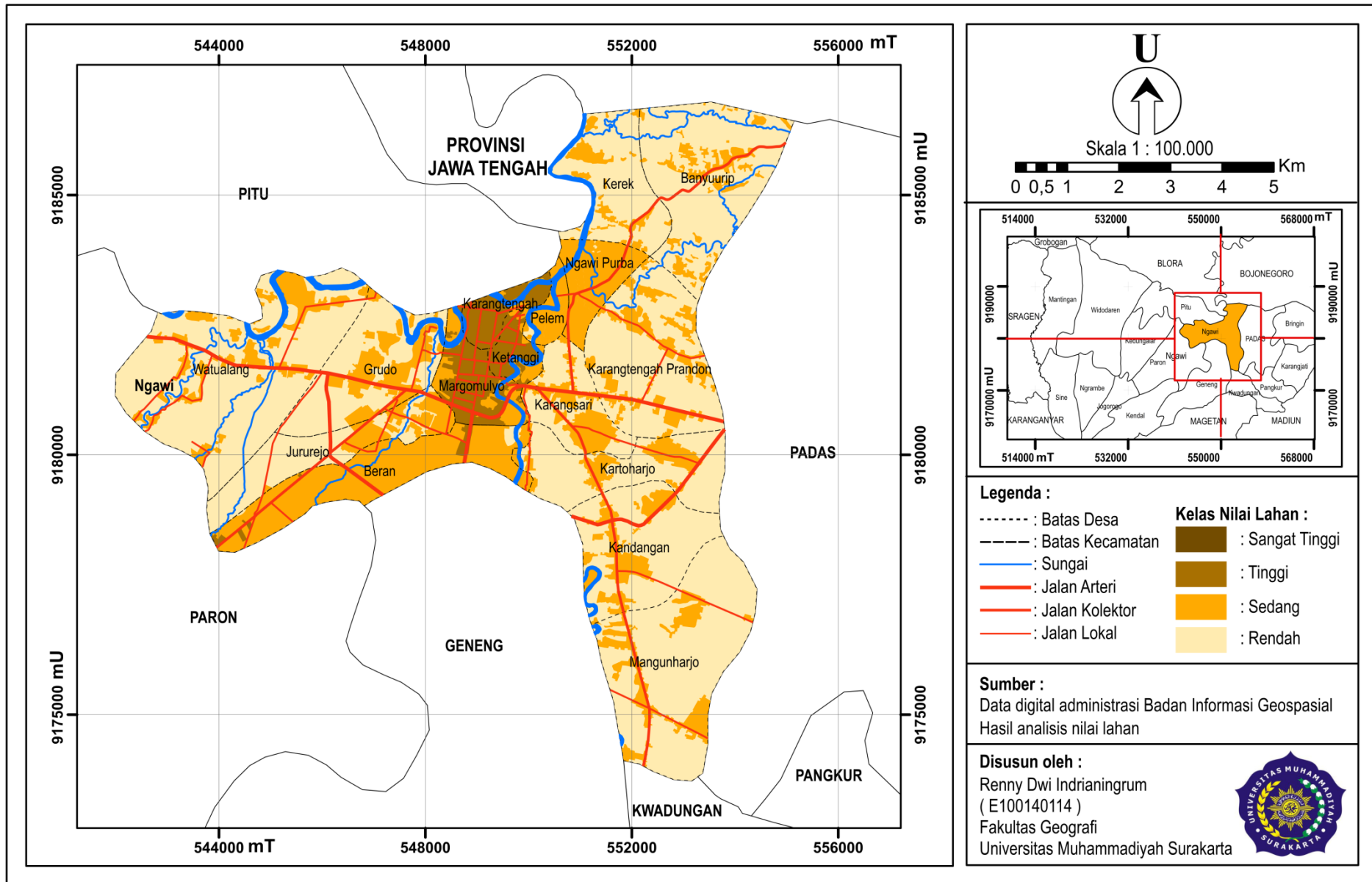
Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat diajukan saran untuk penelitian yang lebih lanjut mengenai nilai lahan dengan menambahkan beberapa parameter lain yang dianggap berpengaruh terhadap nilai lahan.

## 6. Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik . Kecamatan Ngawi dalam Angka 2014. *Ngawikec.bps.go.id* (diakses tanggal 23 Maret 2015)
- Bambang, Utoyo. 2012. *Dinamika Penggunaan Lahan di Wilayah Perkotaan (Studi di Kota Bandar Lampung). Seminar Hasil-Hasil Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat*. Lampung : FISIP Universitas Lampung .
- Chaizi, Nasucha. 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta : PT. Kesaint Blanc Indah Corp.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1997. *Dokumen Tata Ruang*. Jakarta: Dirjen Cipta Karya Pekerjaan Umum

- Iswari, Nur Hidayati. 2013. Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi. *Jurnal Pendidikan Geografi*. Vol. 13 No. 1. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Karina, Mayasari; Surjono dan Septiana Hariyani. 2009. Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri dan Pusat Kota Samarinda. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*. Vol. 1 No. 1. Malang : Universitas Brawijaya.
- Sutanto. 1992. *Penginderaan Jauh Dasar Jilid 1*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

## LAMPIRAN



Gambar 1 Peta Klasifikasi Kelas Nilai Lahan